

Ανατροπή με τα ενοίκια: Νέα παράταση της ηλεκτρονικής πληρωμής λόγω ΜΙΔΑ. Περιθώριο ενός εξαμήνου ζητά η ΠΟΜΙΔΑ

/ [Γενικά Θέματα](#) / [Ειδήσεις και Ανακοινώσεις](#)



Η σημαντική καθυστέρηση στην έναρξη λειτουργίας του Μητρώου Ιδιοκτησίας και Διαχείρισης Ακινήτων (ΜΙΔΑ), οδηγεί – όπως όλα δείχνουν – σε νέα παράταση της υποχρεωτικής πληρωμής των ενοικίων μέσω του τραπεζικού συστήματος που επρόκειτο να αρχίσει την 1η Οκτωβρίου.

Το Μητρώο ήταν να λειτουργήσει το πρώτο τρίμηνο τρέχοντος έτους, η εκκίνηση μετατέθηκε για το καλοκαίρι και τώρα πάει για ...αργότερα, με συνέπεια να καθίσταται πρακτικά ανεφάρμοστο το νέο καθεστώς ηλεκτρονικής πληρωμής των μισθωμάτων.

Σύμφωνα με το νέο πλαίσιο, στο Μητρώο θα δηλώνονται οι τραπεζικοί λογαριασμοί μέσω των οποίων εισπράττονται τα ενοίκια, για να γίνονται και οι απαραίτητες διασταυρώσεις από την Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων (ΑΑΔΕ).

Μετάθεση της ημερομηνίας έναρξης της ηλεκτρονικής πληρωμής των ενοικίων, ζητά επισήμως η Πανελλήνια Ομοσπονδία Ιδιοκτητών Ακινήτων (ΠΟΜΙΔΑ), όχι μόνο λόγω του ΜΙΔΑ αλλά και του ότι δεν έχει ακόμα δημοσιευθεί η υπουργική απόφαση η οποία θα εξειδικεύει το πλαίσιο εφαρμογής, θα καθορίζει πιθανές

εξαιρέσεις και θα διευκρινίζει τον τρόπο διαχείρισης ειδικών περιπτώσεων, όπως η είσπραξη μισθωμάτων από πληρεξούσιους, εταιρείες διαχείρισης ή τρίτα πρόσωπα.

Με βάση τον νόμο, οι ενοικιαστές θα πρέπει να καταθέτουν το ενοίκιο αποκλειστικά σε τραπεζικό λογαριασμό (IBAN) ο οποίος πρέπει πρώτα να έχει δηλωθεί επίσημα από τον ιδιοκτήτη στην πλατφόρμα του ΜΙΔΑ. Καθώς η συγκεκριμένη εφαρμογή δηλώσεων πληροφοριακών στοιχείων μίσθωσης του ΜΙΔΑ παραμένει ημιτελής, οι ιδιοκτήτες δεν μπορούν να δηλώσουν τους λογαριασμούς τους και το σύστημα δεν μπορεί να κάνει αυτόματες διασταυρώσεις, σημειώνει η Ομοσπονδία και ζητά τουλάχιστον εξαμήνη παράταση από την ημέρα που θα αρχίσει να λειτουργεί κανονικά το Μητρώο.

Η ΠΟΜΙΔΑ τονίζει χαρακτηριστικά ότι: «είναι παράλογο να ενεργοποιηθεί ένα υποχρεωτικό μέτρο με βαριές κυρώσεις, χωρίς να είναι έτοιμο το ψηφιακό εργαλείο υποδοχής του».

Μάλιστα, υπογραμμίζει τον κίνδυνο «άδικων ποινών» για τους ιδιοκτήτες αλλά και τους ενοικιαστές εάν δεν εφαρμόσουν το μέτρο.

Οι ιδιοκτήτες κινδυνεύουν να χάσουν την έκπτωση φόρου 5% επί των εισοδημάτων από ενοίκια αν η πληρωμή δεν φανεί σωστά στο σύστημα, ενώ οι ενοικιαστές αντιμετωπίζουν τον κίνδυνο απώλειας στεγαστικών επιδομάτων ή κρατικών ενισχύσεων μίσθωσης.

Παράλληλα, επαναφέρει το αίτημά της για συγκεκριμένες εξαιρέσεις από τις κυρώσεις. Μεταξύ άλλων, προτείνει να εξαιρεθούν τα μισθώματα έως 500 ευρώ τον μήνα, οι μισθώσεις μεταξύ συμβαλλομένων άνω των 70 ετών, οι περιπτώσεις στις οποίες το ενοίκιο έχει ήδη προκαταβληθεί, καθώς και μισθώματα που έχουν κατασχεθεί ή εκχωρηθεί σε τρίτους έναντι οφειλής. Εξαίρεση ζητείται επίσης για ποσά που κατατίθενται στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων, εφόσον η συγκεκριμένη καταβολή δεν αναγνωριστεί ρητά ως αποδεκτός τρόπος πληρωμής.

Η εμπλοκή

Τεχνικοί αλλά και δομικοί λόγοι, είναι αυτοί που φρενάρουν το ΜΙΔΑ, με το μεγαλύτερο πρόβλημα να εστιάζεται στη διαλειτουργικότητα του συστήματος, καθώς απαιτεί την ταυτόχρονη ψηφιακή ενοποίηση συστημάτων που μέχρι πρότινος δεν «επικοινωνούσαν» μεταξύ τους. Πρέπει να γίνει αυτόματη αντιστοίχιση του 11ψήφιου ΑΤΑΚ (από το Ε9 της Εφορίας) με τον 12ψήφιο ΚΑΕΚ (από το Κτηματολόγιο), καθώς και διασύνδεση με τα δεδομένα του ΔΕΔΔΗΕ.

Στην πράξη, τα συστήματα αυτά παρουσιάζουν τεράστιες αποκλίσεις.

Οι πιλοτικές δοκιμές έδειξαν ότι σε εκατομμύρια ακίνητα τα τετραγωνικά μέτρα που δηλώνονται στο Ε9 διαφέρουν από εκείνα του Κτηματολογίου ή της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου. Αν η πλατφόρμα άνοιγε απότομα, το σύστημα θα έβριθε σφαλμάτων για την πλειονότητα των ιδιοκτητών.

Η υποχρέωση να δηλώνονται στο ΜΙΔΑ και τα μισθωμένα αγροτεμάχια για να διασταυρώνονται με τις επιδοτήσεις του ΟΠΕΚΕΠΕ (ΟΣΔΕ) άνοιξε ένα νέο μέτωπο δυσκολιών. Η ταυτοποίηση των χωραφιών με το Κτηματολόγιο είναι ακόμη πιο δύσκολη από ό,τι στα αστικά ακίνητα.

Με λίγα λόγια, το κράτος, προσπαθεί να δημιουργήσει έναν ενιαίο «ψηφιακό φάκελο» για πάνω από 7 εκατομμύρια ιδιοκτήτες, καθαρίζοντας δεδομένα δεκαετιών που περιέχουν λάθη, αδήλωτα τετραγωνικά ή ημιυπαίθριους.

Οι επαγγελματικοί κλάδοι ξεκαθάρισαν ότι το σύστημα είναι πολύπλοκο και απαιτείται μεγάλη μεταβατική περίοδος.

Πάντως- παρά τα εμπόδια- το Μητρώο θα προχωρήσει σε κάθε περίπτωση, καθώς θα αποτελέσει το κεντρικό ψηφιακό εργαλείο της ΑΑΔΕ για τη διασταύρωση στοιχείων και τον εντοπισμό αδήλωτων ή υποδηλωμένων εισοδημάτων από ακίνητα.

briefingnews.gr